

BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR STADT SPAICHINGEN

OBJEKT Max-Planck-Str. VI-2.Änder

MASSTAB

1:500

Bebauungsplan

PLAN NR.	GEFERTIGT	ÄNDERUNGEN	GESEHEN
	05.03.1992	23.08.1993	
	23.04.1993	20.10.1993/08.02.94	AL.

VERFAHRENS-VERMERKE

2. Änderung

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	05.03.92
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.10.93
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29.03.93
4. Bürgerbeteiligung	19.10.93
5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	25.10.93
6. Öffentliche Auslegung	15.12.93-17.01.94
7. Benachrichtung der Träger öffentlicher Belange	02.12.93
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	21.02.94
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	21.02.94
10. Vorlage an das Landratsamt	31.03.94
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes	—
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung	28.6.1994
13. Öffentliche Bekanntmachung	16./17.7.1994
14. Bestätigung der Rechtskraft	—

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 22.02.94

Wenzler

Stadt Spaichingen Kreis Tuttlingen

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
28. Juni 1994

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

STADT SPAICHINGEN
Kreis Tuttlingen

31.08.1993
1. Änderung

Bebauungsplan "Max-Planck-Straße VI" in Spaichingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 20.10.93 / 08.02.94 im Maßstab 1:500 werden folgende Bauvorschriften festgelegt

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. I. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.90 (GBL. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden nachfolgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind Industriebetriebe nach § 9 BauNVO zulässig.

1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeiteten Gewerbes und Handwerks dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.3 Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall nur in der 2. Ebene, über den gewerblich genutzten Flächen zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Die Traufhöhe für ein Vollgeschoß wird bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m begrenzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl ist der Höchstwert.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hundehütten bis max. 10 m^3 unzulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Als Dachform sind zulässig:

Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung sowie Flachdächer.

1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaubenabstand zu den Ortgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes oder braunes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen.

2. **Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

3. **Einfriedigungen**

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zugelassen.

4. **Bepflanzungen**

Pflanzgebot auf Privatgrundstücken: Je 400 m Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 - 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.

5. **Abgrabungen und Anfüllungen**

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstückgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

6. **Geplante Bundesstraße B 14**

Entlang der der geplanten Bundesstraße sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Böschungsfuß bzw. an der Böschungsoberkante.

7. **Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bitumen Pflaster u. a.) Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden.

8. Abwasserbeseitigungen § 9 (1) 14 BauGB

Zisternen (Regenwassersammelbehälter)
Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu errichten. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen (Nutzinhalt	ab überbauter Grundstücksfläche
10 cbm	200 qm
15 cbm	400 qm
20 cbm	600 qm
25 cbm	800 qm
30 cbm	1.000 qm
35 cbm	1.500 qm
40 cbm	2.000 qm
50 cbm	2.500 qm
60 cbm	3.000 qm
75 cbm	3.500 qm und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muß eine kleine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. cbm/Std. die Zisternen in den städtischen Kanal entleeren.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Hinweis

Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt.

Spaichingen, den 30.08.1993

Teufel
Bürgermeister

Stadt Spaichingen Kreis Tuttlingen

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
28. Juni 1994

ADT SPAICHINGEN
reis Tuttlingen

20.10.1993

Bebauungsplanänderung "Max-Planck-Straße VI" in Spaichingen

Änderungsbegründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinderat hat am 05.03.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Max-Planck-Straße VI" zu ändern. Die Änderung wurde durch die Verlegung der geplanten Ortsumgehung Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 erforderlich.

Auf Wunsch der Gemeinde Balgheim einvernehmlich mit der Straßenbauverwaltung soll entgegen der bis jetzt genehmigten Bebauungsplanung die geplante Umgehungsstraße nach Norden in Richtung Balgheim abgeschwenkt werden, um dort eine Verkehrsbündelung mit der Bundesbahntrasse zu erreichen. Diese "Bündelungstrasse" schwenkt schon auf der Gemarkung Spaichingen nach Norden ab und zerschneidet das Industriegebiet "Max-Planck-Straße VI". Dadurch wird das Plangebiet um ca. 3,0 ha verkleinert. Für die von der Gemeinde Balgheim gewünschte "Querspange" über die Bundesbahn hinweg in Richtung "Obere Wiesen" wird im Nord-Osten des Plangebietes eine Baufläche ausgewiesen. Durch diese mögliche Querverbindung wird durch die "Freihaltetrasse" die Industriebaufläche zusätzlich reduziert.

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der neuen inneren und äußeren Erschließung umzuplanen. Dies hat zur Folge, daß auch Baugrenzen und Leitungsrechte sowie die grundsätzliche innere Aufteilung an die neue Situation angespaßt werden müssen.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Max-Planck-Straße VI" wurde einschließlich der Änderung im Bereich des Schützenhauses am 12.04.1985 genehmigt. In der genehmigten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Trassenführung der geplanten Umgehung Spaichingen/Balgheim im Zuge der B 14 und die Abgrenzung des Industriegebietes "Max-Planck-Straße VI" dargestellt.

Im Geltungsbereich konnten bis heute ca. 2/3 der Grundstücke auf freiwilliger Basis erworben werden. Die Stadt geht davon aus, daß zum Erwerb für die restlichen Flächen eine Baulandumlegung erforderlich wird. Teilweise wurden bereits Grundstücke erworben, die innerhalb des genehmigten Bebauungsplanes lagen. Diese Flächen können künftig nur noch landwirtschaftlich genutzt werden. Teilflächen werden zum Bau der geplanten Umgehung Spaichingen/Balgheim benötigt.

3. Lage des Baugebietes, Baugrund und Topografie

Die Lage des Planbereiches bleibt unverändert. Das Gebiet wird im Süden verkleinert.

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin die Festsetzung als Industriegebiet beibehalten werden (§ 9 BauNVO).

Der verkleinerte **Geltungsbereich** wird begrenzt durch die Bundesbahn im Norden, die Gemarkungsgrenze Spaichingen/Balgheim und die geplante B 14 im Süden und Osten, den Sandbrunnenweg (Parz. 2656/1 - 2758) und die Parzelle 2648 im Westen.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Leitungs- und Kabeltrassen gequert (20 kV, BWV Ø 200 Wasserleitung 0 150, Sandbrunnenleitung). Außerdem befinden sich Entwässerungsgräben im Plangebiet. Diese werden teilweise verlegt. Bei der Erschließungsplanung ist auf Leitungen, die nicht verlegt werden sollen, besonders zu achten.

Das Gelände ist flach geneigt und zur Ansiedlung von Industriebetrieben geeignet.

Bei Gründungen ist auf ausreichende Gründungstiefe, bei Abgrabungen auf die geringe Standfestigkeit des verwitterten Opalinustones zu achten. Bei Gründungen für höhere Punktlasten wird ein Baugrundgutachten bzw. ein geologisches Gutachten empfohlen.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde, alte Grenzsteine oder ähnliches zutage treten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Freiburg, Tel. (07 61) 20 52 78 1 zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich der später umzulegenden Wasserläufe ausreichend breite Abstandsflächen zu den geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten. Es ist unzulässig, daß Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Gewässerrandstreifen vorgenommen werden.

Hangabwasserleitungen werden mit der detaillierten Planung für die Umgehungsstraße konzipiert.

4. Bebauung und verschiedene Beeinträchtigungen der Bebauung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der genehmigten Planung weitgehend unverändert. Entlang der geplanten **Bundesstraße** sind gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straßen mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel an den Böschungsoberkanten. Im Schutzbereich sind Stell- und Lagerflächen zulässig. In den Schutzbereichen sind außerdem Bepflanzungen vorgesehen.

Wohnungen sind in der Erdgeschoßebene nicht zulässig. **Für Büroräume wird empfohlen, diese im 1. Obergeschoß unterzubringen. Die Erdgeschoßebene soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden.** Für Büroräume und Wohnungen können Beeinträchtigungen durch die geplante B 14 oder die Bundesbahn entstehen. Weitere Beeinträchtigungen können von der naheliegenden Schießanlage des Schützenhauses ausgehen. Immissionsschutzmaßnahmen sind durch die künftigen Gebäudenutzer auf eigene Kosten herzustellen.

Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

5. Erschließung

Durch die Planänderung hat sich die innere Erschließung geringfügig verändert und wurde der neuen Situation angepaßt. Über den Ausbau der verlängerten Fabrikstraße mit Anschluß an die Max-Planck-Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Bei der Ansiedlung eines größeren Betriebes im Gewann Hungerbreite (nördlicher Planbereich) wird diese Erschließungsstraße nicht benötigt. In diesem Fall endet die Fabrikstraße mit einem Wendeplattenabschluß.

6. Erschließungskosten

Die aktualisierten Erschließungskosten für das Baugebiet "Max-Planck-Straße VI" einschließlich der Kosten für Planung und Bauleitung (ohne Grunderwerb und Vermessungskosten).

Zusammenstellung

Straßenbau	1.200.000,00 DM
Gehwegbau	250.000,00 DM
Feldwegumlegun	120.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	130.000,00 DM
Kanalisation (Mischkanal)	680.000,00 DM
Wasserversorgung	340.000,00 DM
Verlegung Sandbrunnenleitung	120.000,00 DM
Straßenbegleitgrün	40.000,00 DM
Verlegung der 20 KV-Leitung	75.000,00 DM
	2.955.000,00 DM

Die Kosten für die Erschließung werden je nach Bedarf abschnittsweise in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt finanziert.

Teufel

Stadt Spaichingen Kreis Tuttlingen